

売却区分番号	大阪市41-3
財産の表示	1（土地の表示） 【所 在】 大阪市北区西天満一丁目 【地 番】 27番1 【地 目】 宅地 【地 積】 454.58㎡ 【持 分】 147798分の2687 2（一棟の建物の表示） 【所 在】 大阪市北区西天満一丁目 27番地1 【構 造】 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建 （専有部分の建物の表示） 【家 屋 番 号】 西天満一丁目 27番1の303 【建 物 の 名 称】 303 【種 類】 事務所 【構 造】 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 【床 面 積】 3階部分 26.87㎡ （以上、登記簿による表示）
公法上の規制 ・ 接道状況 （道路の幅員等の個別的な要素を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分：市街化区域 用途地域：商業地域 建ぺい率 80% 、 容積率 600% 防火規制：防火地域 その他の規制：宅地造成等工事規制区域、駐車場整備地区 公売財産1は、敷地の北東側で幅員約27mの市道（鳥居筋線）に、北西側で幅員約5mの市道（富田町線）に概ね等高に接面している。 公売財産1は、周知の埋蔵文化財包蔵地「能勢街道」・「天神橋遺跡」に含まれるため、建替え等の際には、試掘調査が必要となる場合がある。詳しくは次に問い合わせること。 大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課 TEL 06-6208-9166
地盤・地勢	公売財産1は、間口約20m、最大奥行20mの北西部分が欠けたやや不整形な二方路地であり、概ね平坦地である。
使用状況等	公売財産1は、公売財産2の敷地として使用されている。 公売財産2は、登記簿の表示によると昭和58年9月建築である。 公売財産2は、令和7年8月13日現在、所有者が事務所として使用している。 所有者からの聞き取りによると、内部のリフォーム等は行っていないとのこと。 内部は経年相当に劣化しており、天井部分やクロスに染み、クロスの各所に破れなどが見られる。

特記事項	公売財産の管理は、パークビル中之島管理組合から委託を受けて、「興産管理サービス・西日本株式会社」が行っている。 「興産管理サービス・西日本株式会社」への聞き取りによると、 <月額>管理費5,566円、修繕積立金6,710円、水道料実費相当額を管理組合に支払う必要があるが、令和7年9月12日現在、管理費等208,901円（管理費83,490円、修繕積立金100,650円、水道料24,761円）、遅延損害金25,054円の未納がある。 管理規約によると遅延損害金は年利18%である。 なお、管理規約によると未納の管理費等、遅延損害金については、買受人に承継される。 買受人は、管理組合の組合員資格を取得するため、その旨を書面により管理組合へ届出を行う必要がある。 所有者からの聞き取りによると、公売財産は建替えの予定があるとのことであったが、管理会社によると建替えの検討段階にあるが、時期は未定である。 詳しくは、「興産管理サービス・西日本株式会社」（TEL 06-6441-6471）へ問い合わせること。 公売財産内の動産の処理については、買受人自身が動産所有者と協議すること。 電気、都市ガス、公共上下水道については、整備済みである。 土壌汚染・アスベスト等に関する専門的な調査は行っていない。
住居表示	大阪市北区西天満一丁目9番13号パークビル中之島303号室
最寄駅等	OsakaMetro（大阪メトロ）堺筋線・京阪本線「北浜」駅から北へ約400m（徒歩約5分） 京阪中之島線「なにわ橋」駅から北へ約350m（徒歩約5分） OsakaMetro（大阪メトロ）谷町線「南森町」駅、J R東西線「大阪天満宮」駅から南西へ約650m（徒歩約9分）

所 在 図



所 在 図



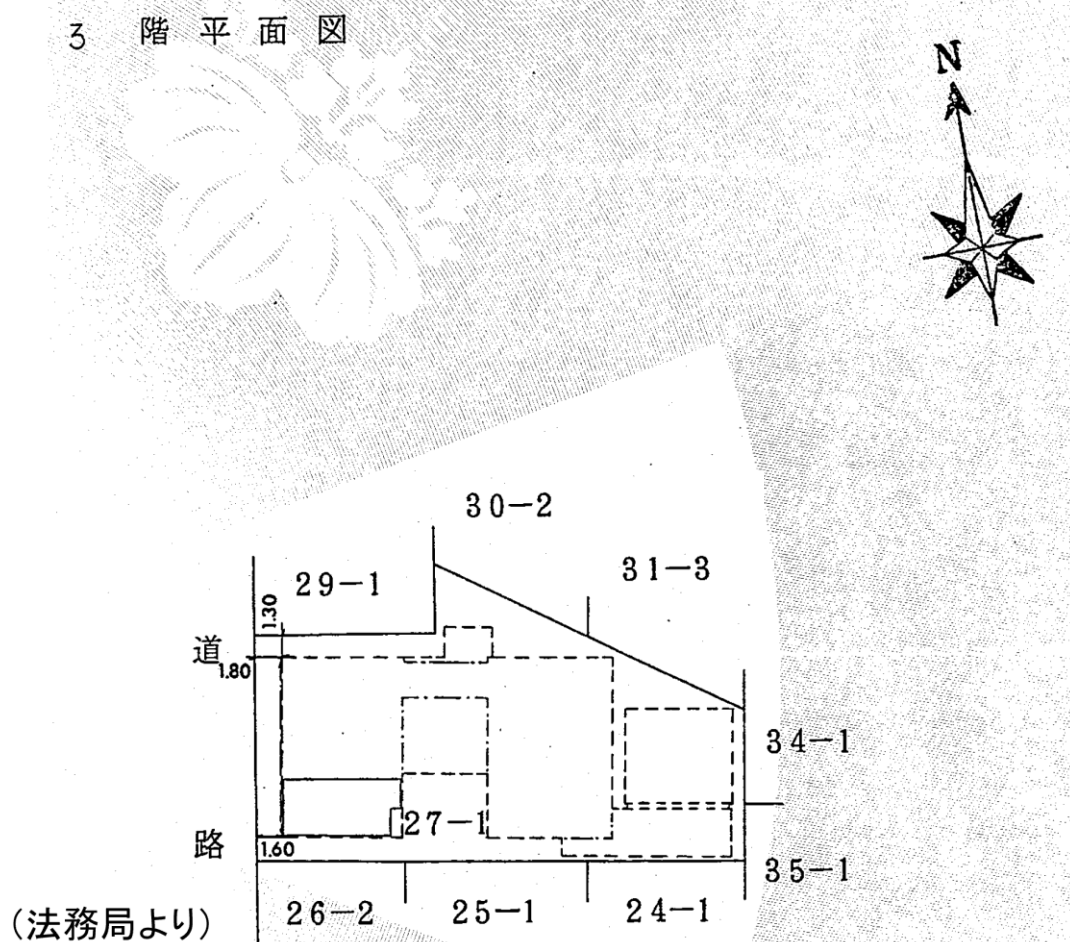
地 籍 図

4



各 階 平 面 図

3 階 平 面 図

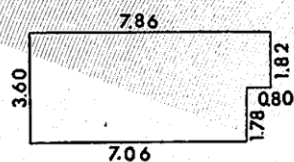


各 階 平 面 図

専 有 部 分 の 建 物 3 階 部 分

建 物 番 号 303

4



床 面 積

$$3.60 \times 7.06 = 25.4160$$

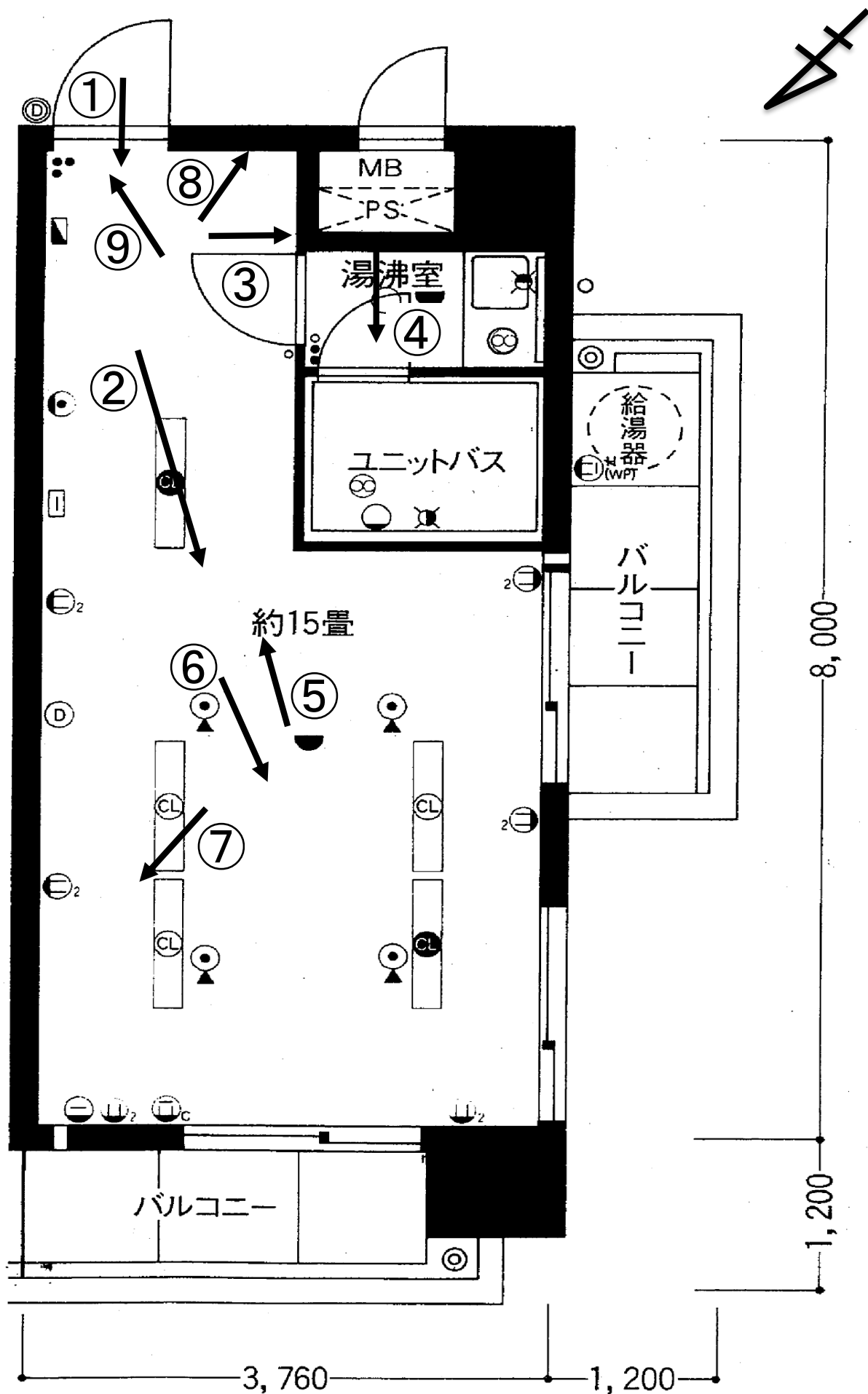
$$1.82 \times 0.80 = 1.4560$$

$$26.8720$$

(法務局より)

26.87 平方米

間 取 図



※販売時の間取り図からの転載であり、現況と異なる場合がある。

写真



北東側から撮影



北西側から撮影

※写真内の囲み線は、公売財産のおおよその範囲を示したものであり、実際の境界線ではない。

写 真



建物入口



立体駐車場・駐輪場入口

写 真



エントランス内エレベーター前

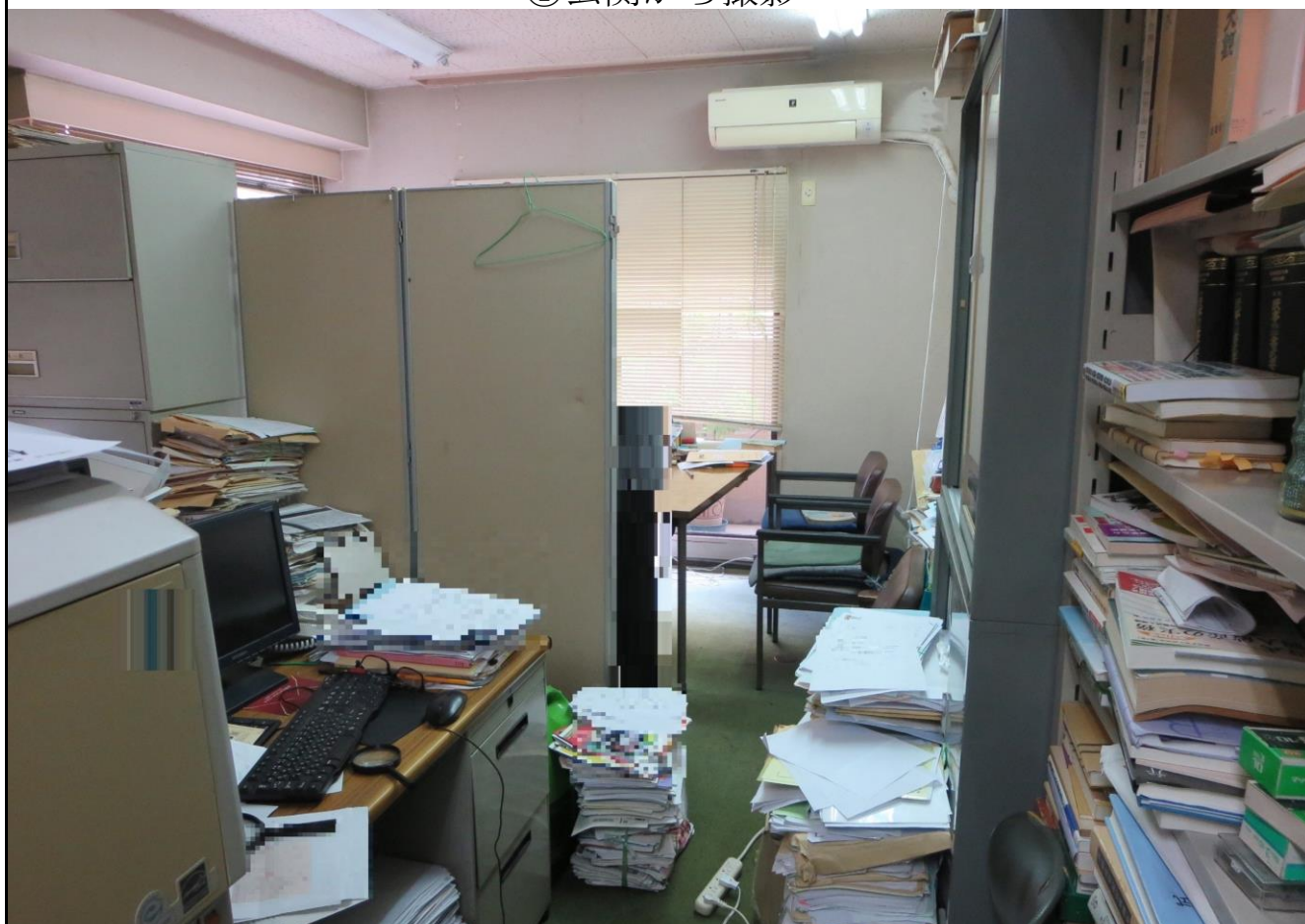


3階廊下部分

写真



①玄関から撮影



②湯沸室前付近から奥側を撮影

写 真



③湯沸室

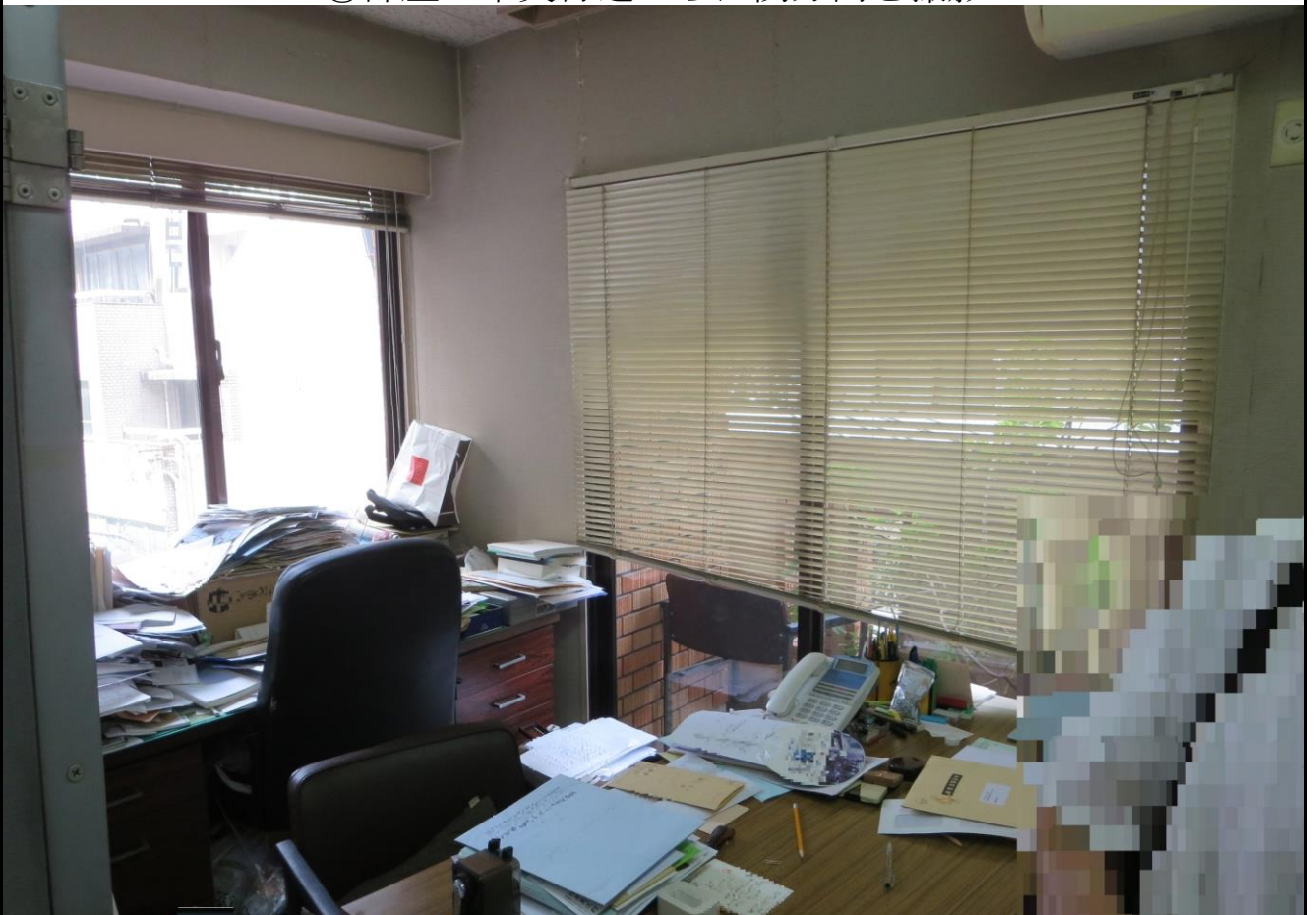


④バス・トイレ

写真



⑤部屋の中央付近から玄関方向を撮影



⑥部屋中央付近から奥側を撮影

写 真



⑦クロス剥がれ（部屋奥側）



⑧天井部分染み・クロス剥がれ（玄関付近）

写 真



⑨クロス剥がれ（玄関付近）